

Universidad Carlos III de Madrid
Instituto Pascual Madoz
Máster de Política Territorial y urbanística
18ª Edición (curso 2007/2008)

TÍTULO: ***PROYECTO DE UNA ECO-ALDEA***

AUTOR: Marcos López Fernández

TUTOR: Agustín de Asís Roig

Getafe, 7 de Noviembre de 2008

Firma del AUTOR

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.
 - 1.1. Construcción de un eco-Aldea.
 - 1.2. Enfoque metodológico.
2. PROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA ECO-ALDEA.
 - 2.1. Suelo, construcciones, usos y actividades.
 - 2.2. Forma de organización.
 - 2.3. Presupuesto económico y viabilidad.
3. MARCO NORMATIVO Y TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.
 - 3.1. Regulación aplicable y cuestiones legales.
 - 3.2. Forma de tramitación del proyecto.
4. CONCLUSIONES.

ANEXOS

- ANEXO 1: Plano de situación de la parcela. S/E.
- ANEXO 2: Emplazamiento de la parcela. E 1/4000. Datos identificativos del Sistema de Información Geográfica de parcelas agrícolas (SIGPAC).
- ANEXO 3: Cumplimiento urbanístico.
- ANEXO 4: Flujo de caja del proyecto.
- ANEXO 5: Representación gráfica del proyecto.

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. Construcción de una eco-Aldea.

El término eco-Aldea hace referencia a una comunidad rural que reúne una serie de características definidas relacionadas con la ecología, la agricultura y la sostenibilidad, no tiene relación con la designación de los entes territoriales administrativos como aldea, pueblo, villa, ciudad etc.

De hecho se trata de un concepto que no se encuentra regulado de una forma concreta e individual en el marco jurídico que regula la Ordenación del Territorio y el Urbanismo, principalmente porque las eco-Aldeas son un modelo muy reducido y minoritario de relación de las personas con su medio.

Las eco-Aldeas nacieron como una opción minoritaria y contrapuesta al abandono masivo del campo y el aumento de la industrialización. Están relacionadas con movimientos como la permacultura, la agricultura ecológica y las formas sostenibles de vida.

Las características propias y esenciales de una eco-Aldea son:

- a) Construcciones diseñadas con las técnicas de la bioconstrucción, hechas de materiales naturales, acondicionadas para favorecer la eficiencia energética, y reciclando los residuos de la forma más adecuada que halla en cada momento.
- b) Abastecimiento de energías renovables y limpias, como la energía solar o la eólica.
- c) Desarrollar como actividad principal la agricultura ecológica y otras relacionadas con la explotación sostenible de los recursos naturales, y la búsqueda de la autosuficiencia económica.
- d) Realizar actividades relacionadas con la protección activa de la naturaleza, la concienciación ecológica o la educación ambiental.

Solo cuando se reúnen esas cuatro notas esenciales se puede decir que nos encontramos ante una eco-Aldea. Son los requisitos exigidos para pertenecer a la GEN (*global ecovillage network, red mundial de eco-Aldeas*), que es una organización dependiente de la UNESCO, y que aglutina en el marco de las Naciones Unidas a todas las comunidades de este tipo que hay en diferentes partes del mundo como Alemania, Francia, Escocia, Chile, Colombia, Australia, India, etc.

En España existen aproximadamente treinta comunidades de este tipo, aunque según la Red Ibérica de eco-Aldeas, que pertenece a la GEN, son menos las que reúnen la totalidad de las características que definen el concepto de una eco-Aldea.

Este modelo de ocupación del territorio es expresión de una particular forma de vida y de relación con el entorno, una visión holística orientada a buscar el equilibrio en la relación de la persona con el territorio, la naturaleza, el trabajo y la economía, planteando un modelo distinto al modelo urbano contemporáneo, en los que tanto el entorno como el estilo de vida y desarrollo del trabajo son radicalmente distintos.

El conjunto de derechos que el ordenamiento jurídico regula, y que forman el estatuto jurídico del ciudadano en su relación con el territorio, permiten la posibilidad de hacer efectiva una elección libre por un modelo como el de las eco-Aldeas. Entra dentro de esta esfera el derecho de acceso a la vivienda, el derecho a la libertad en el establecimiento del domicilio, la libertad para elegir el trabajo y medio de vida, el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado que debe contener el derecho a vivir en la naturaleza, etc.

También desde el punto de vista de los poderes públicos el establecimiento del modelo de las eco-Aldeas puede servir a los intereses generales, en relación a la revitalización de los medios rurales a nivel demográfico y económico, aspectos muy relevantes si tenemos en cuenta la dinámica de los procesos de globalización, que están provocando una migración constante del campo a la ciudad y un abandono de las actividades del sector primario con la consecuente degradación económica del medio rural.

Actualmente en España un 80% de la población reside en grandes núcleos urbanos, y la tendencia es a aumentar ese porcentaje si tenemos en cuenta que las previsiones de las Naciones Unidas anuncian un proceso mundial de migración masiva del campo a las ciudades en las próximas décadas.

Y responde a los retos que plantea la globalización económica el hecho de que las administraciones públicas favorezcan las iniciativas que se basan en modelos sostenibles y respetuosos con el medio ambiente, inspirados por principios que antepongan la protección de la naturaleza a los criterios de productividad y crecimiento económico constante. Aunque no vayan a resolver los problemas globales, este tipo de iniciativas contribuyen a reducir el impacto negativo de los actuales modelos imperantes.

Reflejos de la atención que los poderes públicos dan a estas cuestiones son la Ley 45/2007 de Desarrollo Sostenible del Medio Rural, las leyes autonómicas sobre la materia, las directivas de la Comunidad Europea, y los planes como LEADER y PRODER para la revitalización de los medios rurales.

Analizados el concepto y objetivos de una eco-Aldea vamos a analizar un caso concreto, un proyecto que plantea la construcción de una eco-Aldea en el término municipal de Monbeltrán, provincia de Ávila.

Detrás de este proyecto hay un grupo de familias que llevan años practicando el estilo de vida propio de una eco-Aldea, cultivando la tierra de forma ecológica, en distintos puntos de la geografía del país y que han decidido reunirse para llevar adelante un proyecto común inspirado por los valores ecologistas y de vida en la naturaleza que comparten.

La eco-Aldea se dedicará principalmente a desarrollar actividades de agricultura ecológica, y de forma secundaria a otras actividades relacionadas como la artesanía, la explotación sostenible de recursos naturales como la apicultura, la enseñanza en talleres de técnicas de agricultura ecológica, bioconstrucción y artesanía, granja escuela, y turismo rural de tipo agrícola.

Todas las construcciones se harán siguiendo las técnicas de la bioconstrucción, se usaran energías renovables hasta donde alcance su capacidad, y se dará un tratamiento integral a los residuos mediante técnicas de reciclado.

Al tratarse de un proyecto que necesita de un tiempo considerable para desarrollarse, el primer paso ha sido constituir un Asociación que sirva de instrumento para la coordinación de la participación de los miembros en el diseño, sin perjuicio de que en fases sucesivas se pueda o deba constituir una entidad concreta de explotación agraria común como la cooperativa agraria.

La asociación sirve para organizar los recursos y objetivos puestos en común por los participantes en el proyecto en su condición de socios, y para canalizar los derechos que tienen a nivel colectivo e individual.

Como persona jurídica la asociación esta regula por unos estatutos que definen el régimen de derechos y deberes de los socios y el sistema para la formación de la voluntad común.

La asociación ecologista “Madre Tierra”, entidad de naturaleza asociativa y sin ánimo de lucro, se crea al amparo de la ley organica1/2002 de 22 de marzo, reguladora del derecho de asociación contenido en el art. 22 de la Constitución española.

Esta asociación, inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones con nº 6074, tiene como ámbito territorial de actuación todo el Estado español, y en sus estatutos recoge entre sus fines y actividades los siguientes:

- a) Enseñar a sus miembros, y a la gente en general, las técnicas de las labores agrícolas en un medio ambiente ecológico, orgánico y de autosuficiencia agrícola.
- b) Enseñar a sus asociados y a la gente en general a trabajar de una forma natural y equilibrada, según las técnicas de la agricultura ecológica sostenible.
- c) Trabajar en ambientes rurales, o en aldeas dirigidas hacia el desarrollo ecológico.
- d) Desarrollar una economía basada en la agricultura y la educación ecológica.
- e) La asociación podrá adquirir tierras o propiedades para el desarrollo de sus actividades.

Definido de forma genérica el caso, que vamos a desarrollar en sus detalles a continuación, conviene realizar una aproximación a la perspectiva desde la que se va a enfocar el estudio de los problemas y obstáculos que pueden presentarse en el diseño y ejecución de un proyecto como este.

1.3. Enfoque metodológico.

Vamos a estudiar el proceso de construcción de una eco-Aldea como modelo especial de ocupación, uso y relación con el medio rural, analizando las cuestiones y problemas jurídicos en relación a los aspectos territoriales, urbanísticos, medioambientales, sociales, económicos y administrativos implicados en un proyecto como este, y la forma legal de tramitarlo ante las administraciones públicas competentes.

Como ya hemos dicho, el modelo de las eco-Aldeas no se encuentra regulado de forma concreta, exhaustiva y adecuada a sus peculiaridades, dentro del marco normativo que define el régimen jurídico de la Política Territorial y Urbanística. Tampoco se encuentra regulado de forma específica y completa en el ámbito de las normativas con las que se relaciona y le son aplicables, como la agraria o medio ambiental.

Si se regulan aspectos relacionados, pero de forma aislada y dispersa. Falta una la tipificación legal concreta de un concepto que está definido por unas características específicas y propias, reconocido en muchos ámbitos como el geográfico o el sociológico.

La falta de una regulación jurídica concreta del modelo que vamos a analizar se debe principalmente a su condición de fenómeno minoritario y poco habitual. Hay que tener en cuenta que en España el número total de eco-Aldeas que reúnen todos los requisitos propios de su definición son menos de diez.

A todo esto hay que añadir el hecho de que una eco-Aldea es un modelo complejo que abarca múltiples aspectos regulados en diferentes campos del ordenamiento, lo que obliga a aplicar diferentes normas de naturaleza territorial, agraria, económica, social y

administrativa sin un marco global de referencia que sirva para coordinar y adaptar la aplicación de estas normativas a las características peculiares de las eco-Aldeas como tipo definido.

La falta de regulación específica, la multiplicidad de la normativa aplicable y las peculiaridades excepcionales del modelo planteado, producen varios problemas prácticos, lagunas y obstáculos legales para la materialización del proyecto. Iremos analizando estas cuestiones al desarrollar el estudio, proponiendo formas de solución y alternativas que garanticen la viabilidad jurídica de este proyecto concreto, definiendo conceptos que sean aplicables a casos análogos.

Para ello haremos un estudio de la normativa aplicable al caso, identificando sus lagunas en relación a la especialidad propia del proyecto, concretando los obstáculos legales que estas lagunas producen y enumerando las posibles alternativas que la regulación existente permite para superar esos obstáculos, proponiendo las que mejor se adapten a las características del caso.

También trataremos de hacer una reflexión sobre los beneficios e inconvenientes que la implantación del modelo estudiado conlleva, analizándolos desde una perspectiva legal en relación a los derechos, libertades y deberes que el ordenamiento jurídico define a nivel individual, colectivo, público y administrativo.

Como modelo de ocupación territorial y de relación de la persona con su entorno las eco-Aldeas proponen un sistema alternativo que tiene efectos a nivel individual, colectivo, público, administrativo, territorial, medioambiental, político, económico y social. Se hace necesario justificar sus beneficios y ponderar sus inconvenientes para realizar un juicio sobre la idoneidad y conveniencia de construir una eco-Aldea.

En resumen, la metodología de este estudio se basa en el análisis jurídico de las implicaciones y cuestiones legales que se pueden plantear en el proyecto de construcción de una eco-Aldea como modelo específico y multidimensional de relación de las personas con el territorio y el medio ambiente.

2. PROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA ECO-ALDEA.

2.1. Suelo, Construcciones, usos y actividades.

Vamos a pasar a describir las características del diseño físico del proyecto, describiendo sus construcciones, instalaciones, incluyendo la definición de las actividades que se quieren desarrollar. También analizamos la forma de organización de la comunidad y haremos una aproximación al estudio económico.

Es importante constatar las características de estos elementos puesto que son los que determinan si estamos dentro del concepto de eco-Aldea definido por la UNESCO a través de la *Global Ecovillage Network* y los requisitos para pertenecer a este organismo dependiente de la ONU.

También son importantes estos elementos en la medida en que su definición aproxima la realidad a la consecución del objetivo que persigue un proyecto de eco-Aldea y que forman parte de su definición, una configuración distinta de cualquiera de estos elementos nos llevaría a encontrarnos ante otro modelo y no una eco-Aldea en sentido estricto.

Se van a mencionar las cuestiones jurídicas que se van planteando dejando su estudio más detallado para otro lugar de este trabajo.

2.1.1. Suelo.

Una aldea ecológica es una comunidad rural, una forma de asentamiento humano, un modelo de ocupación del territorio. Esta definición implica que el proyecto debe desarrollarse en un suelo de características rurales, donde se puedan desarrollar actividades de agricultura ecológica y que permita a los miembros de la comunidad vivir en un entorno natural, lejos pero en la esfera de un núcleo de población convencional que esté constituido como ente administrativo territorial, un Ayuntamiento o Municipio.

La concreción de la ubicación espacial en relación con un Municipio es esencial para cumplir con los requisitos característicos de una eco-Aldea, y al mismo tiempo plantea cuestiones legales fundamentales para hacer posible la materialización del proyecto, como los relativos al régimen jurídico del suelo, los usos permitidos en él, el régimen de parcelaciones o la prohibición de formar núcleo de población etc.

Por una parte la eco-Aldea debe alejarse físicamente de los núcleos de población tradicionales para cumplir los objetivos de estilo de vida al que aspiran sus miembros, caracterizado por la vida lo más próxima posible a la naturaleza pero también debe existir un grado mínimo de conexión espacial y física con un municipio para satisfacer

necesidades de las que dependen las actividades, la producción, la distribución y las demandas de los miembros de la eco-Aldea.

También es fundamental la elección de un suelo adecuado para la producción agrícola de tipo ecológico y otras actividades como la apicultura, ganadería de muy baja intensidad o la artesanía. El suelo debe reunir características de extensión, composición, situación y climatología que hagan favorable las actividades de la comunidad.

Si además concurren valores naturales por la belleza del entorno se cumplen los ideales para la filosofía que inspira el proyecto, teniendo en cuenta que la sostenibilidad y el respeto por el medio ambiente orientaran todo los aspectos del proyecto.

Los criterios que acabamos de expresar son los que han hecho que la Asociación Madre Tierra haya decidido comprar una finca de 24 Ha, que se encuentra en el valle del Tiétar, dentro del término municipal de Mombeltrán, provincia de Ávila. Está inscrita en el catastro, polígono 8 parcela 51.

La razón que ha motivado la elección es que esta finca reúne las características que acabamos de indicar más arriba. Se encuentra en el valle del Tiétar, un enclave conocido por su belleza natural, rico en fauna y flora, con unas condiciones climatológicas favorables por su situación respecto a la sierra de Gredos, con una temperatura, un grado de humedad y un nivel de precipitaciones muy apropiadas para las actividades agrícolas. La zona tiene tradición y es abundante en producción de hortalizas, verduras, legumbres, frutas y miel. La calidad de la composición de la tierra garantiza la producción.

Los 240.000 m² de superficie son suficientes para las construcciones y las actividades que se quieren desarrollar, la suma de todas las construcciones es 2400 m², un 1% de la superficie total de la finca, quedando 23.7600 m² para el cultivo, los árboles frutales otras actividades y espacios naturales libres.

En la finca se encuentran tres construcciones, destinadas a vivienda unifamiliar aislada y actividades agropecuarias. No se desarrolla actualmente actividad agrícola. También cuenta con dos pozos de agua y parte de un bosque compuesto de árboles de especies autóctonas.

La finca se encuentra moderadamente alejada del núcleo urbano del pueblo de Mombeltrán, y está rodeada de un entorno natural privilegiado.

Analizaremos el régimen jurídico del suelo en el apartado dedicado a regulación aplicable.

2.1.2. Construcciones e instalaciones

A partir de la definición de eco-Aldea que hemos dado, para realizar las actividades características de una eco-Aldea es necesario realizar una serie de construcciones en las que desarrollarlas. Analizamos ahora el número de construcciones necesarias y las características del diseño físico para estudiar más adelante su regulación legal.

A) *Viviendas unifamiliares*

Teniendo en cuenta que una eco-Aldea es una comunidad que requiere asentarse en el territorio para desarrollar las actividades que la dan sentido, y vivir en la naturaleza, son necesarias edificaciones adecuadas que sirvan de residencia. Los miembros de una eco-Aldea establecen su residencia en el mismo lugar donde desarrollan sus actividades, que están relacionadas con la naturaleza de una forma estrecha.

Se proyecta construir 10 viviendas unifamiliares aisladas, de 70m² cada una, y repartidas por la finca de una forma que respete las prohibiciones que hay de realizar parcelaciones urbanísticas, o agrarias que no respeten la unidad mínima de cultivo, en suelo rural común, y la prohibición de crear núcleos de probación. Más adelante analizaremos esos extremos.

En total son 700 m² dedicados a viviendas, suponen un 0,29 % respecto a la superficie total de la finca.

Se realizarán en una planta, con materiales naturales, como piedra, adobe y madera, respetando la tipología característica y tradicional de la zona y basándose en las técnicas de la bioconstrucción y buscando la eficiencia energética y térmica.

Para el suministro eléctrico se recurre a una combinación de placas solares, y conexión a la red general. La variabilidad de la producción fotovoltaica hace que en algunos momentos supere las necesidades y en otros momentos no alcance para cubrirlas, recurriendo a la conexión con la red general se puede vender el excedente o comprar el déficit de la energía necesaria.

El suministro de agua se basará en la utilización racional y autorizada de los recursos hídricos, la finca cuenta con conexión a la red de abastecimiento y además tiene dos pozos de agua, pudiendo de forma legal y autorizada construir más si fuera necesario. En las instalaciones interiores se utilizarán técnicas que favorezcan el ahorro de agua, como los reguladores de la fluidez de chorro y similares.

Para la evacuación de aguas se construirán tres eco-depuradoras y fosas sépticas que utilizando procesos bioorgánicos naturales reciclan el agua y permiten su recuperación.

Todavía se está estudiando la mejor opción técnica posible para minimizar el impacto de este tipo de residuos.

En cuanto al acondicionamiento térmico interior de las viviendas se maximizará la eficiencia a través de las técnicas de la bioconstrucción, con aislantes naturales y orientación que favorezca la temperatura interior, y usando en los meses de clima más extremo calderas eficientes de biomasa, reduciendo en un 90% las emisiones, y energía solar para el agua caliente durante todo el año.

El análisis de todos los aspectos legales de las viviendas se realizará en el apartado dedicado a la normativa, que en este caso presenta muchas cuestiones complejas que requieren especial atención y una solución.

B) Taller y Mercado.

El proyecto prevé la construcción de un taller y un mercado o tienda. Tendrán las mismas características técnicas que las construcciones dedicadas a vivienda en cuanto a materiales y técnicas de construcción, tipología y servicios básicos, y además reunirán los requisitos adicionales que pudiera exigir la normativa aplicable. Estas construcciones se encontraran junto al edificio destinado a servicios comunes próxima entre sí en una zona determinada de la finca.

El taller tendrá 200 m² y se destinará a actividades de artesanía, como la carpintería u otras, también servirá para dar soporte a los cursos que se quieren impartir sobre permacultura, agricultura ecológica, bioconstrucción artesanía y otras actividades relacionadas.

El mercado/tienda tendrá 200 m² y se destinará a la actividad comercial, para la distribución y venta de los productos ecológicos cultivados, miel, yogures, artículos de artesanía y los relacionados con las actividades que se van a desarrollar.

C) Cabañas para el alojamiento de turismo rural agrícola y de los participantes en programas de granja-escuela.

En la medida en que las actividades de turismo rural agrícola y las de programas de granja escuela son los principales complementos de la actividad principal de agricultura ecológica se hace imprescindible para el mantenimiento de la comunidad y la búsqueda de la autosuficiencia económica la construcción de cinco cabañas destinadas al alojamiento que esas dos actividades generan.

En relación a esto la Ley 45/2007 *para el desarrollo sostenible del medio rural* recoge expresamente estas dos actividades entre aquellas que se consideran favorables para el desarrollo rural, incluso prevé la protección y ayudas públicas para incentivarlas. Pero

analizaremos esta cuestión junto a la normativa concreta aplicable a estas actividades en el apartado del marco normativo.

Cada cabaña tendrá 40 m², y reunirá las condiciones exigidas de acondicionamiento y servicios. Se compondrán de habitación doble y baño. Se aplicarán las mismas técnicas y materiales de construcción que en el resto de las construcciones, y formarán un conjunto, aunque esta configuración presenta algunas dificultades legales que habrá que analizar.

D) Pequeña vaquería y una construcción agraria.

La naturaleza agrícola de las actividades de la finca requiere albergar construcciones que sirvan de apoyo a los usos primarios como almacenes agrícolas, establos etc.

Actualmente existen en la finca dos construcciones de esta naturaleza, el proyecto propone la rehabilitación y acondicionamiento de estas construcciones adaptándolas a las características de sostenibilidad de las dedicadas a otros usos. Respecto al establo el proyecto plantea la construcción de una eco-depuradora que transforma los residuos en humus y sustrato reutilizado en las actividades agrícolas, tratando de reducir al máximo los impactos ambientales que esta actividad genere. El número de vacas no será superior a cinco y se respetará la regulación aplicable en cuanto a requisitos, acondicionamiento etc.

E) Edificio común para varias actividades.

La comunidad necesita un edificio dedicado a actividades y servicios comunes muy variados, como comedor, sala de reunión, encuentro y actividades culturales o de ocio y recreativas, o docentes para cursos y talleres, soporte de servicios para la comunidad.

La utilidad de este edificio se complementa con el destino de los dedicados a alojamiento, y su uso puede ser muy variado. Tendrá 300 m², construidos con las técnicas ya descritas para las demás construcciones, y se ubicará teniendo en cuenta su finalidad utilitaria comunitaria.

F) Otras instalaciones .Placas solares, eco-depuradoras y paneles de apicultura.

Una de las características propias de las eco-Aldeas es la utilización de instalaciones que proporcionen energía renovable y limpia. Para cumplir este objetivo se quiere instalar en todas las construcciones paneles de energía solar, de las características técnicas adecuadas, tratando de alcanzar un porcentaje elevado de suministro energético alrededor del 50% de las necesidades.

Las Eco-depuradoras, para el establo y las fosas bioorgánicas para las construcciones tratan de minimizar la contaminación del entorno con los residuos que las actividades

generan. Se necesita realizar un estudio técnico específico sobre este tema para elegir la opción mas adecuada a las condiciones del proyecto.

Los panales dedicados a la apicultura cumplen dos funciones, una principal relacionada con las actividades de producción de productos ecológicos y otra muy relevante de protección de la abeja como especie protegida, mas en el valle del Tiétar donde esta actividad tiene una tradicional implantación y ha demostrado ser muy rentable. La instalación de 6 panales es suficiente para conseguir una abundante producción para consumo y comercialización.

2.1.3. Usos y actividades.

Las actividades que se desarrollan en una eco-Aldea determinan la estructura de la misma y plasman la filosofía que se encuentra detrás de estas formas de asentamiento. De hecho las actividades como tal forman una parte fundamental del estilo de vida característico de una comunidad de este tipo. La realización de todas las actividades se enfoca hacia la armonía integral con la naturaleza y el respeto al medio ambiente, lo que siempre se antepone a cualquier otra consideración, económica o de cualquier otro tipo.

Las personas que componen una eco-Aldea aspiran a vivir de una forma que les permita disfrutar de la naturaleza, integrando en ese concepto el trabajo, que tiene que respetar al máximo el cuidado del medio ambiente, y se concibe como una forma de desarrollar un estilo de vida integral holístico que gira alrededor de un entorno natural.

El apartado de las actividades a desarrollar en una eco-Aldea contiene muchas implicaciones jurídicas que deben ser tratadas ampliamente en el apartado de la normativa aplicable. Todas las actividades características de una eco-Aldea se encuentran entre las que la Ley 45/2007 considera que hay que favorecer e implantar en el medio rural para su desarrollo y revitalización.

A) Agricultura ecológica.

La mayor parte de la finca se dedicará a la actividad agrícola ecológica, destinando un total de 12 ha, repartidas entre huertas de verdura, hortalizas, campos de legumbre y cereal, árboles frutales y paneles de apicultura.

Las técnicas empeladas en estas actividades serán las características de la agricultura ecológica, utilizando abonos orgánicos, ahorrando agua al máximo, prescindiendo de pesticidas y productos que puedan tener impactos negativos en el medio ambiente. La sostenibilidad inspirará los criterios de producción, y se buscará la cosecha de productos de alto nivel bioecológico, para su consumo por la propia comunidad y para su comercialización y distribución.

Dentro de las actividades propias del sector primario, también se realizarán actividades de ganadería, a través de una pequeña vaquería compuesta por un número de vacas no superior a cinco. La producción de láctea se dedicará al consumo de la comunidad y a la elaboración de productos artesanos como yogur y otros que serán comercializados. Se buscará reducir al máximo el impacto ambiental de esta explotación.

Se instalarán seis paneles de apicultura para la producción de miel. La miel es un producto natural que se produce abundantemente en esta zona del valle del Tiétar, de hecho existe en el valle un museo de la miel entre los pueblos de Arenas de San Pedro y Candeleda. La apicultura es una actividad rentable y que contribuye a conservar la población de abejas que ha experimentado una crisis en los últimos años por lo que se han desarrollado políticas de protección que incluyen ayudas para desarrollar la apicultura. Además la abeja contribuye a la polinización de la flora del entorno, su protección favorece a todo el ecosistema.

Dadas las características del entorno privilegiado de la finca, el valle del Tiétar se conoce popularmente como un vergel, y las técnicas de producción de todos estos productos se quiere conseguir unos calidades englobables en la categoría verde o bioalimentación, relacionada también con los talleres y cursos de agricultura ecológica que se van a impartir.

B) *Granja escuela y turismo rural agrícola.*

Uno de los objetivos de la eco-Aldea es desarrollar programas de enseñanza a través de cursos y talleres sobre agricultura ecológica, permacultura, bioconstrucción, apicultura, artesanía, reciclado, sostenibilidad y protección activa de la naturaleza. Este tipo de actividades se definen como prioritarias y con el nombre granja-escuela en la Ley 45/2007 de desarrollo sostenible del medio rural.

En la misma ley se establece como un tipo concreto de turismo rural el turismo rural agrícola, que se complementa con la actividad de granja escuela. La importancia de estas actividades no solo se refiere solamente a la justificación del contenido del proyecto, también son fundamentales para la viabilidad económica del mismo y la búsqueda de la autosuficiencia económica de la comunidad. Como veremos, esto tiene un importante alcance jurídico por toda la normativa específica aplicable.

Sirven de soporte material a estas actividades las cinco cabañas de para el alojamiento, el taller de artesanía y el edificio dedicado a usos comunes que tendrán que reunir todas las condiciones definidas que establece la normativa aplicable.

C) Comercio.

Es esencial para la economía de una eco-Aldea la venta de los productos que se consiguen al desarrollar las actividades descritas. En relación a la autosuficiencia de la comunidad supone una importante fuente de ingresos la venta de lo que rebasa sus propias necesidades. Por lo que esta actividad complementa a las actividades principales. Además de la distribución por los mercados de la comarca se quiere construir un edificio dedicado a tienda.

Se venderán: fruta, verduras, hortalizas, legumbre, miel, leche, queso, setas, flores, productos elaborados, artesanías tradicionales, etc. Este tipo de productos están en la categoría de lo llamado etiqueta verde, artesanal, bio y eco etc. La mencionada ley 45/2007 protege la implantación en el mercado de productos que entran dentro de esta categoría específica de producción agrícola.

La eco-Aldea además de comercializar será demandante de bienes y servicios, por lo que ayudará en ese sentido a enriquecer la actividad económica de la zona de forma importante como oferente de productos especiales y demandante de bienes y servicios comunes. A lo que hay que añadir que una eco-Aldea, con las actividades antes descritas de alojamiento y cursos, puede ser un foco de atracción de consumidores que vengan de fuera de la comarca como visitantes y turistas etc.

D) Programas de protección activa de la naturaleza.

Además de desarrollar las actividades descritas de la manera más respetuosa posible con los criterios de sostenibilidad y respeto al medio ambiente, también se quieren desarrollar actividades de protección activa de la naturaleza. La apicultura es un ejemplo. El descenso de la población de abejas a causa de una enfermedad, y su importancia para el ecosistema, la fauna y la flora, hacen que la apicultura se considere prioritaria como actividad que beneficia de forma directa al medio ambiente.

Aparte de reciclar, también se quieren desarrollar cursos y talleres sobre reciclado, energías renovables, biomasa, eficiencia energética, bioconstrucción, ahorro etc. Y realizar programas de limpieza de residuos en espacios naturales, repoblaciones y limpiezas forestales, ayuda a especies protegidas y otras.

Este apartado es fundamental en la concepción y la filosofía que inspira la construcción de una eco-Aldea, puesto que sus miembros no solo aspiran a disfrutar de la naturaleza, también a protegerla, y a acercar estos conceptos a las personas que estén interesados en ellos.

E) Residencia.

Para poder desarrollar todas las actividades descritas y cumplir la aspiración de los miembros que la componen de vivir en un entorno natural es necesaria la residencia permanente y la dedicación preferente a estas actividades. Esto compone la esencia misma de una eco-Aldea, porque las personas que la conforman no es que quieran solo trabajar la tierra y vivir en un pueblo rural, quieren vivir y trabajar lo más en contacto posible con la naturaleza.

Se trata de una forma de asentamiento minoritaria en estos tiempos, más habitual en el pasado, incluso se puede considerar utópica, pero es respetable, legítima y completamente distinta a las formas comunes hoy de relación de la persona con el territorio.

Una eco-Aldea en sentido estricto se aproxima al concepto de forma tradicional de asentamiento, no se trata de ocupar el territorio con fines distintos a los descritos anteriormente, y no se debe confundir con otros modelos parecidos alguno de los cuales se ha utilizado en ocasiones como forma de alcanzar objetivos muy distintos a los propios de una autentica eco-Aldea, como es el querer forzar la regulación de los usos del suelo. Esto es muy importante en relación a la justificación legal de una figura, la eco-Aldea, que no está regulada de forma expresa, lo que produce una laguna jurídica que crea algunas dificultades.

2.2. Forma de organización.

Dependiendo de la fase en la que se encuentra el proyecto, se requiere crear un instrumento distinto de organización del grupo de personas y las actividades que van a realizar en común.

En una primera fase, las familias que van a componer la eco-Aldea y que actualmente residen en distintos puntos del país, se unen para constituir la asociación ecologista Madre Tierra, entidad de naturaleza asociativa y sin ánimo de lucro, que se crea al amparo de la ley organica1/2002 de 22 de marzo, reguladora del derecho de asociación contenido en el art. 22 de la Constitución española. Inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones con nº 6074.

La asociación, como persona jurídica, sirve de instrumento para poner en común los recursos necesarios para el proyecto de una eco-Aldea, y para regular el régimen de derechos y deberes entre los asociados entre sí y con la asociación, que será la titular jurídica en la fase de diseño y tramitación del proyecto. En esta fase, y con este

instrumento las personas que componen la comunidad acuerdan y definen las características que hemos descrito.

En una segunda fase, realizado el proyecto técnico se tramita en el Ayuntamiento al que pertenece la finca, Mombeltrán en este caso. La asociación Madre tierra se puso en contacto con el Ayuntamiento de Mombeltrán para presentar un avance y una descripción el proyecto de eco-Aldea, y la respuesta del Ayuntamiento ha sido favorable, y han mostrado su disposición a permitir y ayudar la materialización del mismo.

Hasta este punto la figura de la asociación ha sido suficiente como instrumento de regulación jurídica del grupo y sus actos, a partir de aquí, para la materialización del proyecto cuando sea autorizado, y para organizar la comunidad cuando la fase de construcción haya acabado, es necesario constituir una entidad del tipo cooperativa agraria, que será la forma que regule el régimen jurídico, laboral, económico de la comunidad como colectivo de individuos.

Completarán este régimen unos estatutos que regularán el régimen de la organización social, definiendo una serie de derechos y deberes que garanticen un sistema democrático en la toma de decisiones comunes, así como la libertad y la igualdad de derechos y deberes. Los miembros tienen una serie de derechos personales y como colectivo, estos aspectos de organización son aspectos que conviene analizar cuando hagamos el análisis de la normativa aplicable.

2.3. Presupuesto económico y viabilidad.

Vamos a realizar una aproximación al aspecto económico del proyecto, presupuesto, recursos, beneficios y viabilidad:

Finca.....	700.000
Construcciones.....	
Vivienda.....	500.000 e
Taller.....	90.000 e
Edificio común.....	90.000 e
Mercado/tienda.....	90.000 e
Cabañas para alojamiento.....	125.000 e
Instalaciones agropecuarias.....	50.000 e
Eco-depuradoras, paneles solares, etc.....	200.000 e
	1.845.000 e
5% (proyectos, informes, tramitación).....	276.750 e
Total	2.121.000 e

En el cálculo de estos costes se ha tenido en cuenta que la intención es que sean los propios miembros de la eco-Aldea los que realicen las obras de construcción, ya que están preparados en las técnicas de la bioconstrucción, adquiriendo los materiales naturales y recurriendo a profesionales especializados en instalaciones como las placas solares, las eco-depuradoras y otras instalaciones.

En el análisis de la viabilidad económica del proyecto hay que tener en cuenta que una parte de los gastos tienen la posibilidad de ser objeto de subvenciones y ayudas públicas, como es el caso de las instalaciones relacionadas con las energías renovables y la gestión ecológica de residuos, los programas europeos, estatales, autonómicos y municipales para el desarrollo de proyectos relacionados con la revitalización de los medios rurales, la aplicación de modelos sostenibles y ecológicos de explotación agrícola o las actividades relacionadas con la protección y educación medio ambiental.

Son ejemplo de esto la financiación para las instalaciones fotovoltaicas, el plan LEADER, el plan PRODER, las subvenciones a la apicultura y agricultura ecológica, las subvenciones la energía solar y las eco-depuradoras y las subvenciones a los programas de educación ambiental de granjas escuelas y ayudas para el desarrollo del turismo rural agrícola.

También es un factor a tener en cuenta en relación a la viabilidad económica, el hecho de que los gastos para la materialización del proyecto se irán produciendo sucesivamente al ejecutarse en varias etapas, construyendo paulatinamente para ir cubriendo ordenadamente las prioridades básicas.

En un primer momento se producirán los gastos de adquisición de la finca y construcción de las viviendas. A partir de que comience a generar recursos la explotación agrícola y apícola se van a ir introduciendo las otras actividades, primero la comercial y luego la granja escuela y hospedaje rural ecológico. Según se vayan implantando todas las actividades se irán generando los recursos necesarios para avanzar en la ejecución. Este planteamiento se refleja en el flujo de caja o cash flow (anexo documento nº) que relaciona gastos e ingresos a medida que un proyecto se ejecuta en el tiempo.

Se quiere implantar la totalidad de las actividades en un plazo de cinco años, un primer periodo de dos años para el establecimiento y comienzo de la explotación, dos años para afianzar la producción y ampliar la actividad al comercio y talleres de artesanía y un último periodo a partir del quinto año para consolidarse e implantar la granja escuela de turismo.

El presupuesto actual para iniciar el proyecto es de 500.000 e, y en la medida en que este sea autorizado por las administraciones, en una segunda fase las aportaciones de los miembros de la asociación que formaran la eco-Aldea será de 400.000 e al costeando cada uno los gastos de construcción de sus viviendas y la parte proporcional de los elementos y gastos comunes.

También se recurrirá en lo necesario y posible a la financiación bancaria, teniendo en cuenta que el proyecto ira produciendo recursos propios e ingresos a medida que se vaya desarrollando, y que el porcentaje sobre el coste total del proyecto que se puede alcanzar consiguiendo ayudas y subvenciones públicas es alrededor del 25%.

Una vez terminada la ejecución del proyecto en unos seis años, y cuando la eco-Aldea esté completamente desarrolla, el nivel de recursos que producirá hace posible la financiación del proyecto a largo plazo, además de mantener la las familias que conformaran la comunidad.

Todos estos aspectos hay que relacionarlos también con la influencia que el proyecto tendrá en la economía de la zona. Primero la construcción de la eco-Aldea, y una vez terminada el asentamiento de personas y las actividades que contendrá generarán riqueza producirán efectos dinamizadores en la economía del entorno.

Como última reflexión sobre el aspecto económico decir que los criterios que motivan la creación de una eco-Aldea no son principalmente los económicos, como la rentabilidad de inversión etc., y si se logran cubrir las necesidades económicas fundamentales se da prioridad a otros aspectos, que son los que realmente conforman los objetivos perseguidos por el proyecto

3. MARCO NORMATIVO Y TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

3.1. Regulación aplicable y cuestiones legales.

Definido el proyecto procedemos a analizar el marco normativo esencial que le sería aplicable y las cuestiones legales más importantes que el mismo plantea.

Como ya hemos repetido con anterioridad el modelo eco-Aldea es muy minoritario, esa es la razón de que no se encuentre regulado de forma expresa y como tipo específico en ninguna ley o norma reglamentaria. Por otro lado si existe una definición exacta de lo que es una eco-Aldea, que es la que se deriva de los requisitos que la UNESCO exige a una comunidad para formar de la *Global Ecovillage Network* que es un organismo de las Naciones Unidas.

De esta laguna del ordenamiento jurídico se derivan algunos obstáculos legales que vamos a analizar aplicando la normativa que regula los aspectos esenciales del proyecto. Por las características esenciales de una eco-Aldea le son de aplicación la Ley del estado 45/2007 de desarrollo sostenible del medio rural, el RDL 2/2008 texto refundido de la ley del suelo del Estado, la ley 5/1999 del suelo de Castilla y León con sus modificaciones, el reglamento urbanístico de Castilla y León, las normas urbanísticas del Ayuntamiento de Mombeltrán, y las legislaciones específicas de las actividades como la agricultura o el turismo rural.

Las cuestiones legales más relevantes implicadas en este proyecto, en cuanto que es un modelo de ocupación del territorio, son el régimen jurídico del suelo, los usos que se le quieren dar y las construcciones que se necesitan para desarrollarlos, la forma de organización de la comunidad que forma el asentamiento y la tramitación administrativa que permita materializar el proyecto.

Para comenzar, vamos a hacer una breve referencia al estatuto del ciudadano en relación a la ordenación del territorio. Se entiende que forman parte del estatuto del ciudadano una serie de derechos como los derechos fundamentales, los de contenido económico, social etc. reconocidos en la constitución española como son, la libertad para la fijación del domicilio y la elección del trabajo, el derecho de acceso a la vivienda, el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado, el derecho a participar en la ordenación territorial. Estos derechos justifican la legitimidad del proyecto propuesto.

Es un mandato constitucional para las administraciones publicas la obligación de favorecer las condiciones permitan la plena efectividad de esos derechos y remover los obstáculos que la dificulten.

Las personas que quieren construir esta eco-Aldea están legitimadas por estos derechos a perseguir sus aspiraciones. Estas aspiraciones son las que se desprenden de la descripción que hemos hecho del proyecto: vivir en un entorno natural desarrollando actividades sostenibles, respetuosas con el medio ambiente y que beneficien al conjunto del entorno.

La Carta Europea del territorio establece en su Art. 2 y 3 la filosofía que busca una combinación entre objetivos de desarrollo económico y conservación del medio ambiente. En el mismo sentido el Art.45 de la constitución, la directiva 41/2001 de la Unión Europea, la ley 9/2006 y la 8/2007 y 45/2007 están inspiradas en los principios de la sostenibilidad.

Para hacer realidad el proyecto es necesario armonizar ese conjunto de derechos individuales y colectivos que conforman el estatuto del ciudadano con la regulación normativa que regula la ordenación territorial, el régimen jurídico del suelo, la protección de la naturaleza, las actividades económicas y las políticas administrativas.

En relación a la estructura física del proyecto analizamos ahora las implicaciones legales y la normativa aplicable.

La finca donde se quiere construir la eco-Aldea se encuentra en Mombeltrán, provincia de Ávila. El municipio cuenta con 1148 habitantes, y se encuentra a 64 Km de Ávila, y a 140 Km de Madrid. El ayuntamiento tiene normas urbanísticas municipales, aprobadas el 31 y Julio del 2002 y publicadas en el BOCYL el 27 de febrero del 2004.

La finca donde se quiere construir la eco-Aldea está clasificada por las normas urbanísticas como suelo rustico en la categoría de rustico común. Por definición una eco-Aldea se tiene que situar en un suelo rural, no solo por el tipo de actividades que se desarrollan, también por la voluntad expresa de alejarse de los núcleos urbanos corrientes y respecto a los que la eco-Aldea es un modelo alternativo, minoritario y muy diferente.

El texto refundido de la ley estatal del suelo 2/2008 define en su Art. 2 el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, y en el art. 8. se establece: *"El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su*

ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 17.”

Y continua: *“Las facultades a que se refiere el párrafo anterior incluyen:*

a. La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

b. La de edificar sobre unidad apta para ello en los términos dispuestos en la letra d del artículo 6, cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquélla edificabilidad para uso o usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.

Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística. Su denegación deberá ser motivada.”

En el mismo sentido la Ley 5/1999 de urbanismo de Castilla y león establece en su art.7.1: *“ Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad, entendidas como las relativas al uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes y en el planeamiento urbanístico. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las Leyes o en el planeamiento urbanístico”*

Y el Art. 10 de la ley 5/1999 establece en su art 10: *1. El territorio de Castilla y León se clasificará en las siguientes clases de suelo: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.2. La clasificación del suelo se realizará, para todo el término municipal, por el instrumento de planeamiento general de cada Municipio o por los instrumentos de ordenación del territorio habilitados para ello en su legislación específica.*

Las normas urbanísticas de Mombeltrán como instrumento de ordenación urbanística clasifican la finca como rústica en la categoría de rustica común. Para analizar el régimen de esta de clase de suelo aplicamos la normativa estatal y autonómica.

Ley estatal del suelo dice en el Art 13: *“Los terrenos que se encuentren en el suelo rural se utilizarán de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso*

agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales. Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural.”

2. “Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas de los terrenos en el suelo rural, salvo los que hayan sido incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización en la forma que determine la legislación de ordenación territorial y urbanística.”

El Art. 1 de la ley 5/1999 de urbanismo de Castilla y León establece:” *1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.*

2. Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, a través del procedimiento regulado en el artículo 25 y con las condiciones establecidas en los artículos 26 a 29 para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales...d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales...e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población....g) Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.”

La regulación del régimen del suelo rustico se completa con los Art 24 y 25,

Art 24:” *Autorización de uso en suelo rústico.1. Los usos excepcionales en suelo rústico relacionados en el artículo 23.2 se definen en los artículos siguientes, para cada categoría de suelo rústico, como:*

- a. Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- b. Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquéllos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.”

“3. Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el número anterior, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señale el planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

- a. Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.
- b. Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
- c. Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.”

Artículo 26:” Suelo rústico común .En los terrenos que el planeamiento urbanístico delimite como suelo rústico común se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca el propio planeamiento:

Estarán permitidas: Las construcciones e instalaciones vinculadas explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas

Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el [artículo 23.2](#)”.

Partiendo de esta regulación legal, vamos a analizar lo establecido por las normas urbanísticas de Mombeltrán para compararlo con las características del proyecto que hemos descrito en los primeros apartados de este trabajo. La finca está clasificada como rústica común, el capítulo XI de las normas municipales establece las normas particulares para uso rústico. En su punto XI.1.5. recoge las construcciones, edificaciones e instalaciones que se pueden realizar. El punto XI.7 señala :

Nº	USOS	Regimen	Parcela	Ocupac.	Edificab.	Retrang.	Plantas	Altura
1	Vivienda unifamiliar (1)	Autorizable	5.000 m ²	5 %	0,05m ² /m ²	5,0 m	I	4,0 m
2	Hotelero y residencial 3ª edad	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
3.1	Casetas agrícolas- forestal	Permitido	1.000 m ²	40 m ²	40 m ²	5,0 m	I	3,0 m
	Invernaderos de protección cultivos	Permitido	1.000 m ²	10 %	0,1m ² /m ²	5,0 m	I	4,0 m
	Almacenes agrícolas y forestales	Permitido	1.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	I	7,0 m
	Vivienda vinculada explot. agrícola (3)	Autorizable	5.000 m ²	150 m ²	150 m ²	5,0 m	I	4,0 m
3.2	Ganadera libre (2)	Permitido	Unidad mínima de cultivo a efectos de segregaciones					
	Ganadera estabulada	Permitido	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	I	4,0 m
	Ganadera recogida nocturna	Permitido	1.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	I	3,0 m
	Vivienda vinculada explot. ganadera	Permitido	5.000 m ²	150 m ²	150 m ²	5,0 m	I	4,0 m
4	Industrial	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	I	4,0 m
5	Almacén	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	I	4,0 m
6	Comercial	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	I	4,0 m
7	Garaje maquinaria agro-forestal	Autorizable	1.000 m ²	100 m ²	100 m ²	5,0 m	I	3,0 m
9	Reunión y espectáculos	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	I	4,0 m
10	Educativo	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
11	Social-sanitario	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
12	Deportivo	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	I	4,0 m
13	Servicios. Obras públicas previstas	Permitida	1.000 m ²	Lo que requiera la obra			I	4,0 m
	Obras públicas no previstas	Autorizable	1.000 m ²	Lo que requiera la obra			I	4,0 m
14	Religioso	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	I	4,0 m
16	Actividades extractivas	Autorizable	20.000m ²	Lo que requiera la obra			II	7,0 m
17	Transformación agropec-forestal	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	I	7,0 m
18	Recreativo turístico medio físico	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
19	Usos excepcionales medio físico	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	I	7,0 m
OBSERVACIONES								
1) Imposibilidad de formar un núcleo de población.								
2) La instalación de ganadería extensiva deberá contar con terrenos vinculados en cantidad suficiente, criterio de la administración competente, para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de acuíferos.								
3) Mientras no se apruebe el Reglamento de la Ley de Urbanismo, las viviendas vinculadas a la explotación agrícola se consideran como uso autorizable.								

Como dijimos en su momento, el proyecto establece la construcción, sobre una finca de 240.000 m², de 10 viviendas unifamiliares aisladas de 70 m² (total 700 m²), cinco cabañas para alojamiento de 40 m² (200 m²), un taller (200 m²), una tienda (200 m²), un edificio común de actividades (200 m²), un establo (400 m²) y un edificio para la explotación agrícola (400 m²).

Las construcciones dedicadas a establo, agricultura, taller y actividades comunes están dentro de los parámetros de edificabilidad, ocupación y usos establecidos en las normas urbanísticas en los puntos 2, 3.1, 3.2, 5, 6, 10 y 19, y son usos permitidos.

Las construcciones dedicadas al alojamiento, reguladas en el punto 2, también están dentro de los parámetros de edificabilidad y ocupación establecidos, y se consideran usos autorizables por el procedimiento establecido de autorización de usos excepcionales,

El problema más relevante lo plantea la construcción de las viviendas. Al describir el proyecto y su filosofía dijimos que su construcción implica el establecimiento de 10 familias en el mismo espacio físico donde quieren vivir, trabajar y desarrollar sus actividades. También comentamos que el modelo de una eco-Aldea es especial y que no se encuentra regulado de forma expresa en el ordenamiento de forma concreta y adecuada a sus especiales características.

En efecto la aplicación de las normas urbanísticas y la legislación aplicable imponen una serie de requisitos y limitaciones a la construcción de viviendas en esta clase de suelo. Se prohíbe, para autorizar la construcción de viviendas, que éstas formen núcleo de población. El reglamento urbanístico de Castilla y León, en su Art único establece: a los efectos de la normativa urbanística, se entiende por:

*“a) **Núcleo de población:** agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.”*

Por su parte las normas urbanísticas municipales definen el concepto núcleo de población aplicando unos parámetros concretos en su punto XI: a- cuando la construcción que se proyecte sea el centro de un círculo de 150 m de radio y contenga además otras tres edificaciones.

b- que la construcción que se proyecta diste menos de 500 metros del borde del casco urbano.

c- Que se realicen parcelaciones urbanas o se transforme el suelo llevándolo a condiciones urbanas.

El proyecto de eco-Aldea que analizamos se ha diseñado para evitar caer en las prohibiciones que acabamos de señalar. No se realizarán parcelaciones urbanísticas, y las viviendas estarán distribuidas por la finca, alejadas unas de otras a una distancia que supera las mínimas establecidas por la normativa, una configuración que en la zona es característica para las viviendas agrícolas como forma tradicional de asentamiento.

Ejemplo de este tipo de asentamientos dispersos tradicionales en la zona son el conjunto de caseríos llamado “las escuelas” (en referencia a la construcción común para las viviendas que era la escuela e iglesia comunitaria) en el termino de Arenas de San Pedro, pueblo de la misma zona.

En resumen como finca rústica se permiten los usos característicos agrícolas y ganaderos y las construcciones vinculadas a estas actividades, con una edificabilidad de 0.3 m²t/m²s y un porcentaje de ocupación del 20% de la finca, y el proyecto contempla la construcción de 1100 m²t para vaquería, almacén agrícola y taller, en una finca que tiene 240.000 m²s esto representa un 0,0045 de coeficiente de edificación.

La construcción de viviendas se puede autorizar cumpliendo los requisitos señalados y dentro de los parámetros establecidos por las normas urbanísticas municipales, 0,05m²/tm²s de coeficiente de edificabilidad y 5% de ocupación. El proyecto comprende la construcción de 700m²t para vivienda en una finca de 240.000m², representando un coeficiente de edificación de 0,0029m²t/m²s, que es menor al máximo permitido.

Las construcciones vinculadas a los usos comercial y hotelero también se pueden autorizar, regulando las normas urbanísticas municipales unos coeficientes de edificabilidad iguales para los dos tipos de 0,3 m²t/m²s como coeficiente de edificabilidad y 20% de ocupación. El proyecto propone la construcción de 600m²t para estos usos, que respecto a los 240.000 m² de la finca representan un coeficiente de edificación de 0,025 m²t/m²s.

Estos valores reflejan el bajo nivel de construcción que se quiere implantar en la finca, lo que está en relación directa con la naturaleza de una eco-Aldea.

La legislación urbanística establece para la autorización de estos usos que se encuentre justificado el elemento de utilidad pública o interés general. En relación a esto, ya hemos descrito las características de una eco-Aldea respecto a las actividades que desarrolla y la influencia que puede tener sobre la economía local de un medio rural.

Concretamente la ley 45/2007 de desarrollo sostenible del medio rural establece en su articulado que son de interés general y utilidad pública los proyectos basados en la producción agrícola ecológica, la educación ambiental y el turismo rural agrario y que además reúnen elementos como el uso de energías renovables o el tratamiento de residuos, y pueden contribuir al desarrollo económico sostenible del medio rural.

La legislación exige también la necesidad de justificar que el proyecto debe desarrollarse en el medio rural, por la definición de eco-Aldea que hemos hecho es evidente que un proyecto de este tipo solo tiene sentido en un medio rural.

En otro apartado de cosas, todas las edificaciones contarán con las condiciones mínimas sanitarias, de higiene y con los parámetros técnicos de estructura y acondicionamiento interior exigidos para cada clase de uso en la normativa aplicable y que se encuentran regulados en la legislación y en las normas urbanísticas.

Hay que señalar aquí que la legislación urbanística impone como deber y carga la obligación en suelo rústico de ceder las instalaciones e infraestructuras necesarias para la conexión de los servicios urbanísticos básicos requeridos por las construcciones permitidas y autorizadas.

También se tiene que aplicar la legislación concreta sobre agricultura, ganadería turismo rural, comercio, actividades docentes etc, puesto que todas estas actividades forman parte de lo que en conjunto es una eco-Aldea.

En cuanto a la forma de organización de la comunidades que compone la eco-Aldea, en la fase de ejecución del proyecto la asociación Madre tierra se constituirá en una cooperativa agrícola como forma de organizar el trabajo y los recursos comunes, las formulas para entrar o abandonar la comunidad, el régimen de derechos de los cooperativistas entre sí y con la cooperativa y la fórmula para canalizar la voluntad de sus miembros.

Y en aspecto interno la eco-Aldea contará con unos estatutos que regularán el régimen de derechos y obligaciones que configuren un marco mínimo de respeto y convivencia y que regulen todos los aspectos relacionados con los principios de libertad y democracia.

3.2. Forma de tramitación del proyecto.

Tal y como establece la ley de Castilla y León 5/1999 en el artículo 25, “Autorización de uso en suelo rústico.1. Los usos excepcionales en suelo rústico relacionados en el artículo 23.2 se definen en los artículos siguientes, para cada categoría de suelo rústico, como:

- c. *Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.*
- d. *Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquéllos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.*
- e. *Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y, en todo caso, los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.*

2. *El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el [artículo 99](#) para la obtención de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:*

- a. *La documentación exigible, que se detallará reglamentariamente, será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales.*
- b. *Será preceptivo un período de información pública de quince días, que deberá anunciarse en el Boletín Oficial de la provincia y en un diario de los de mayor difusión en la provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.*
- c. *Concluida la información pública, el Ayuntamiento, en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General*

de Ordenación Urbana, o la Comisión Territorial de Urbanismo, en los demás Municipios, examinará la adecuación de la solicitud a esta Ley, al planeamiento, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación territorial, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

3. Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el número anterior, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señale el planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

- d. Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.*
- e. Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.*
- f. Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización”*

De la lectura de estos artículos y de los que el mismo hace referencia se desprende que para los unos excepcionales se requiere la autorización de la comisión territorial de urbanismo previamente a la obtención de las licencias municipales. Este control se refiere a comprobar las existencias del interés público, la necesidad de emplazamiento en un entorno rural y el respeto a las prohibiciones de formar núcleo de población o realizar parcelaciones urbanísticas.

Al tratarse de un proyecto que engloba diferentes aspectos, para conseguir tramitarlo como conjunto se podría utilizar un instrumento de ordenación territorial y urbanística como el Plan Especial, que en este caso sería un plan especial de autorización de usos excepcionales en suelo rústico.

Tras la autorización del proyecto por la comisión territorial de urbanismo de Castilla y León, a través del procedimiento y con los documentos requeridos en el Art. 99 de la ley 5/1999 de urbanismo de Castilla y León, hay que solicitar las oportunas licencias municipales de construcción, ocupación y actividades específicas y exigidas para cada uno de los elementos que componen la eco-Aldea, a través de los procedimientos y con los documentos que establece la legislación urbanística y administrativa.

Del mismo modo se tienen que gestionar los permisos necesarios y relacionados con la actividad agrícola, ganadera, comercial hotelera y que están regulados de forma concreta en las normativas que regulan esas materias.

Hay que mencionar en el apartado de la tramitación administrativa la importancia y posibilidad de gestionar subvenciones y ayudas públicas. Algunos elementos del proyecto como las energías renovables, la educación ambiental, el turismo rural agrícola y la agricultura ecológica se encuentran entre los que se pueden acoger a los planes y programas de ayuda y subvenciones que desarrollan las administraciones públicas, como el plan de desarrollo sostenible del medio rural, el plan PRODER o el plan LEADER, o las ayudas específicas para instalación de placas solares y sistemas de reciclado o las subvenciones para el desarrollo de la apicultura.

Para participar en esos programas se realizarán las gestiones necesarias, con los requisitos de trámite y documentación que en cada caso se necesiten. Estas ayudas pueden llegar a alcanzar el 30% de los gastos totales del proyecto, pero aunque sean concedidas no se pagan de forma efectiva hasta que se realiza la totalidad del proyecto y transcurre un periodo de tiempo que varía según el caso. No obstante, la simple concesión de subvenciones puede facilitar la financiación bancaria del proyecto.

Hechos los análisis que anteceden, solo queda realizar una reflexión final a modo de conclusiones.

4. CONCLUIONES.

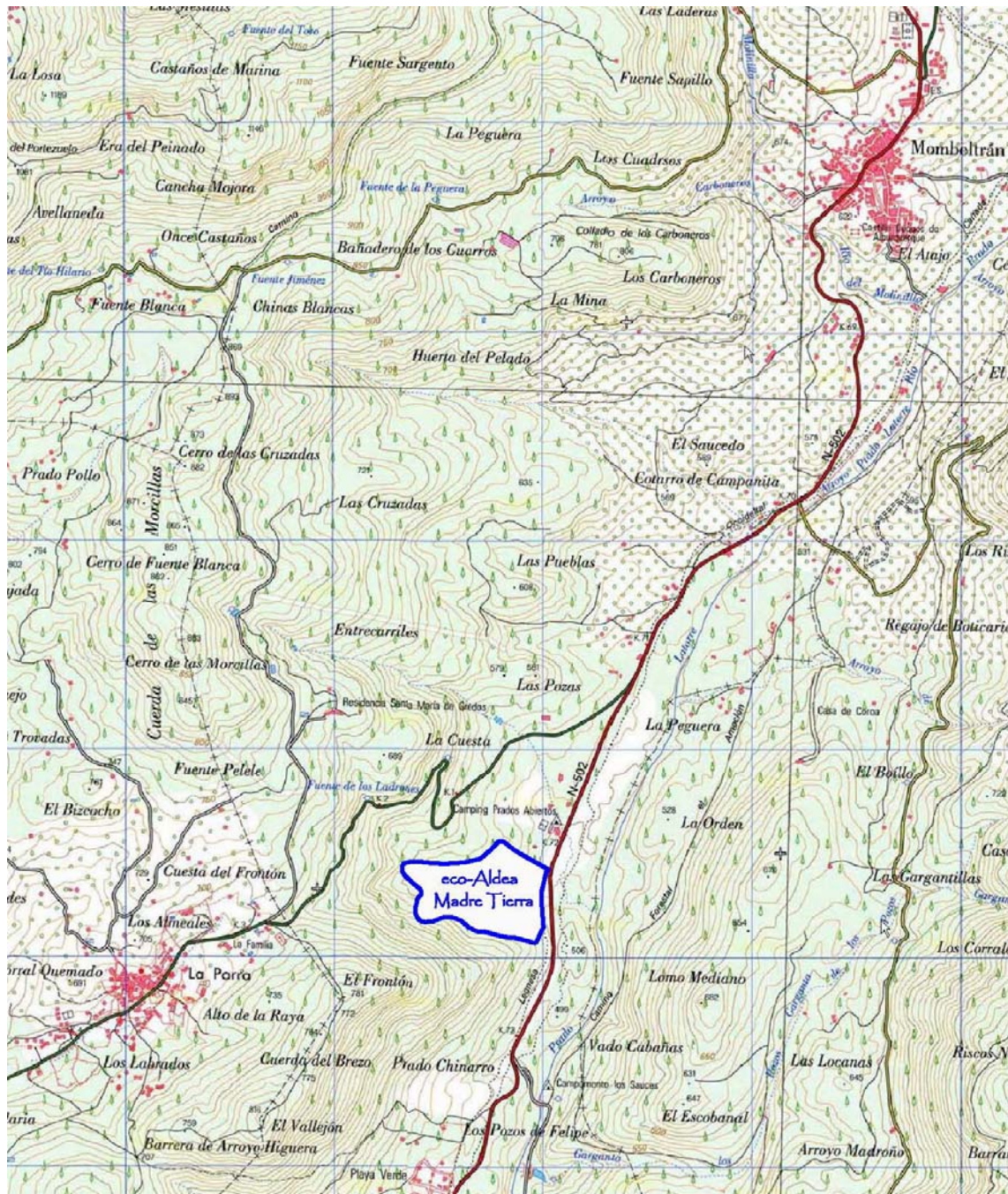
Como ya hemos dicho muchas veces a lo largo de esta exposición una eco-Aldea es un modelo minoritario y alternativo de relación no solo con el territorio, con todos los elementos y elementos que conforman el entorno y el estilo de vida de las personas, como son el trabajo, la vivienda, el medio ambiente y la forma de integrarse en el.

De este carácter minoritario se derivan muchas cuestiones relacionadas con la laguna normativa específica que existe en relación a este modelo y que pueden comprometer la viabilidad legal del proyecto. Existen muchos conceptos que se aproximan a lo que es una eco-Aldea, pero no se encuentran dentro de lo que la UNESCO considera que son las eco-Aldeas.

Podemos compartir o no, incluso rechazar, los principios e ideas que inspiran la construcción de una eco-Aldea, el estilo de vida que implica y la alternativa como modelo territorial que supone, pero se trata en todo caso una aspiración legítima de las personas, que en el libre ejercicio de sus derechos individuales y colectivos, se proponer llevar a cabo.

Y en la medida en que el interés público no choque con esa aspiración, las administraciones implicadas deben remover los obstáculos que se plantean para la consecución de los fines que están detrás de la creación de una eco-Aldea.

ANEXO 1: Plano de situación de la parcela. S/E.



ANEXO 2: Emplazamiento de la parcela. E 1/4000. Datos identificativos del Sistema de Información Geográfica de parcelas agrícolas (SIGPAC).

DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC



Provincia: 5 - AVILA
Municipio: 132 - MOMBELTRAN
Agregado: 0 Zona: 0
Polígono: 8 Parcela: 51

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centroide de la parcela: 08/2005
	Año de renovación Catastral: 2001
X: 326683,50 Y: 4455323,86 HUSO: 30	Fecha de impresión: 05/11/2008
	Escala aproximada de impresión: 1: 4000



DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC



Provincia: 5 - AVILA
 Municipio: 132 - MOMBELTRAN
 Agregado: 0 Zona: 0
 Polígono: 8 Parcela: 51

Información SIGPAC asociada

A) Relativos al recinto:

Recinto	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Elegible (%) *	Uso	Coef. Regadío	Incidencias (1)
1	12,6755	15,2	0,0	PASTIZAL		7,11
2	0,8793	26,8	0,0	FORESTAL		
3	3,1995	32,5	0,0	FORESTAL		
4	0,4236	8,9	0,0	FORESTAL		
5	0,4957	11,2	0,0	FORESTAL		
6	1,9859	22,1	0,0	FORESTAL		
7	0,5922	18,7	0,0	PASTO ARBUSTIVO		

*.- Sólo a efectos de Cultivos Herbáceos.

(1) La descripción de las incidencias SIGPAC aparece en el menú de Ayuda del Visor SIGPAC

B) Relativas al arbolado registrado en el recinto:

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie del Recinto (ha)	Superficie Oleícola (ha)
FORESTAL	6,9840	0,0000
PASTIZAL	12,6755	0,0000
PASTO ARBUSTIVO	0,5922	0,0000
Superficie Total Parcela	20,2517	

ANEXO 3: Cumplimiento urbanístico.

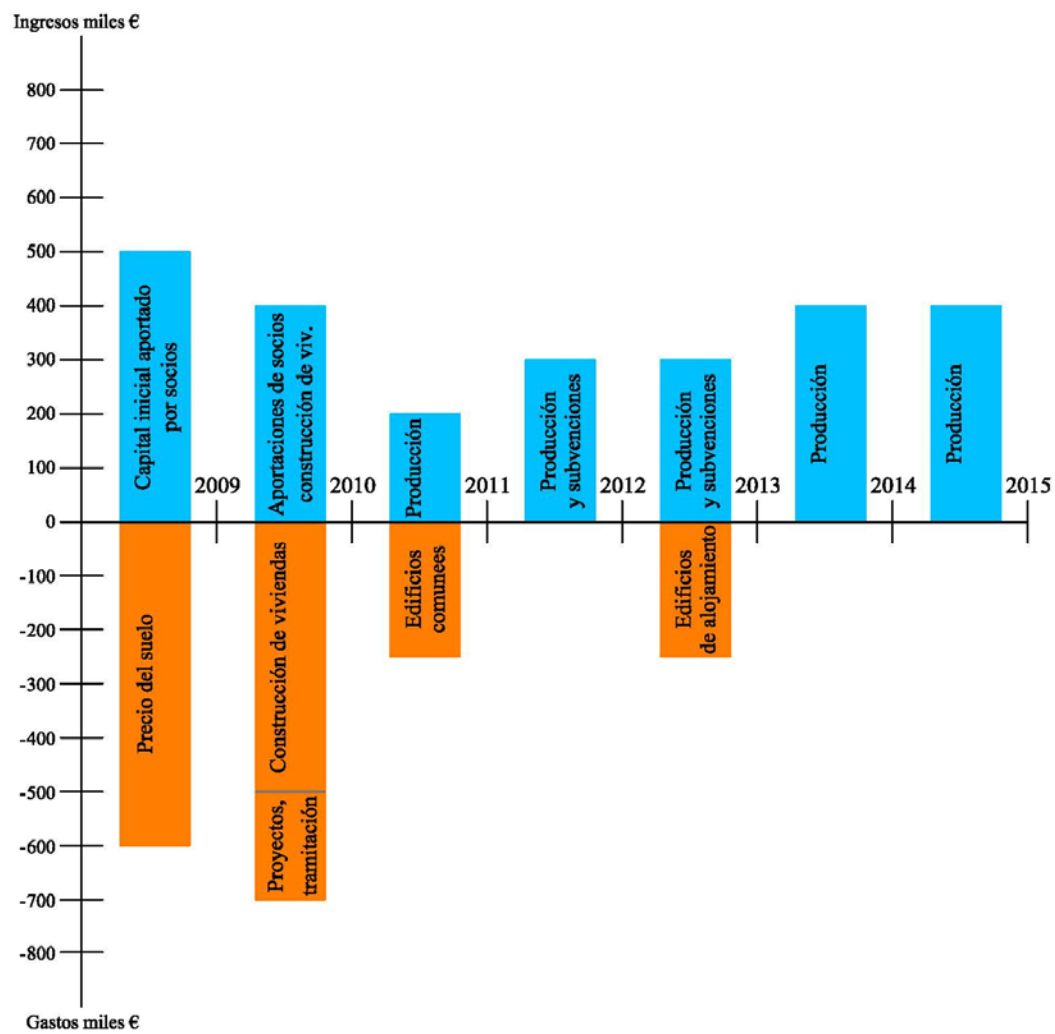
CALIFICACIÓN URBANISTICA DEL SUELO

	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento urbanístico	Normas Municipales		
Calificación	Rústico común		

CUADRO-RESUMEN DE ORDENANZAS

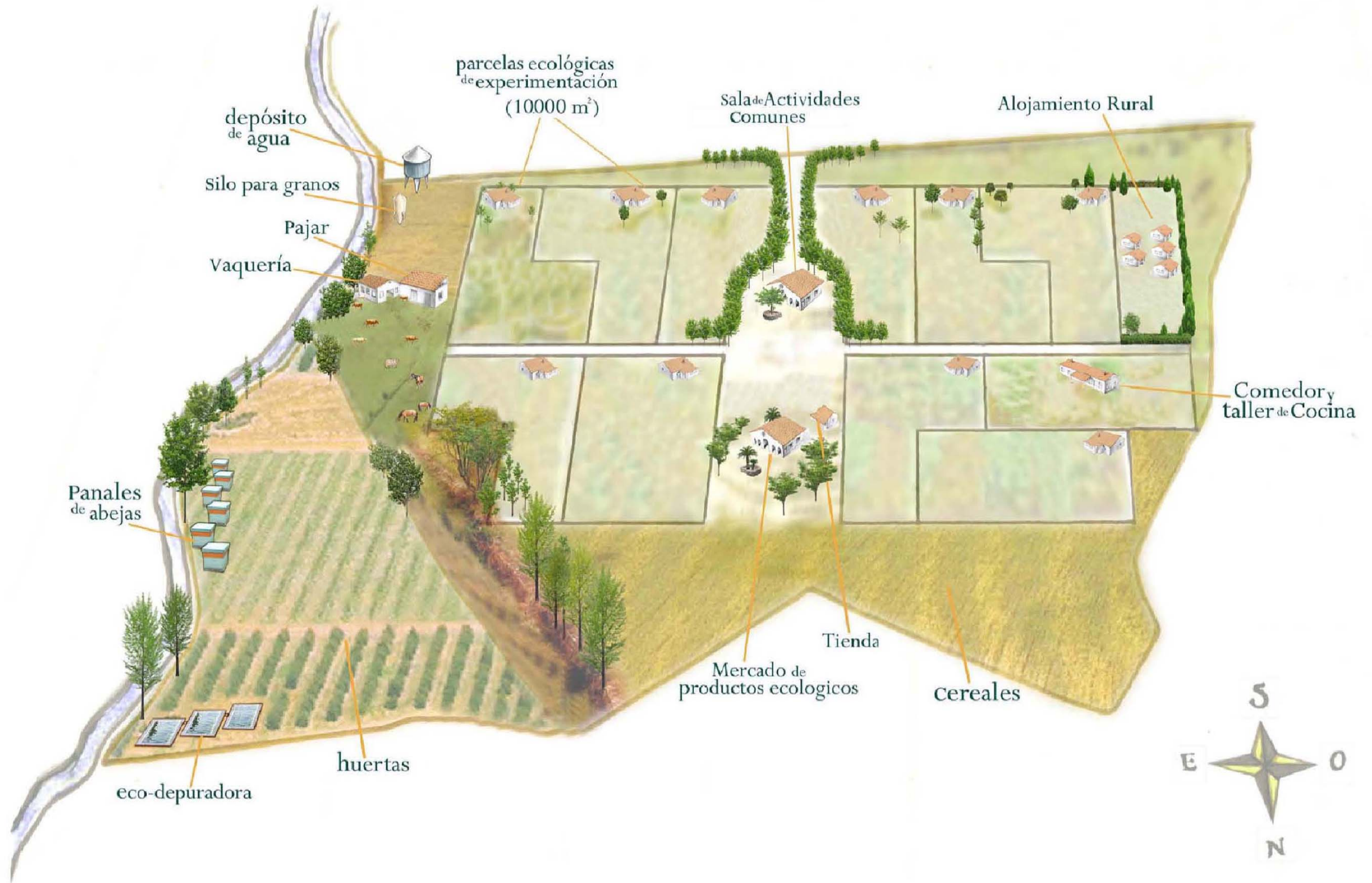
CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTO
Estudios previos de ordenación			
Parcela mínima	1 Ha para agraria 5000 m2 vivienda 5000 m2 usos especiales		24 Ha
Parcela máxima	No se define		No procede
Longitud mínima de fachada	No se define		No procede
Diámetro mínimo inscrito	No se define		No procede
Densidad	No se define		No procede
Altura máxima, plantas	1		1
Altura máxima, metros	4		4
Altura mínima	No se define		No procede
Edificabilidad	0,3 uso agrícola 0,05 vivienda 0,3 comercial		1100 m2t uso agrícola 700 m2t viviendas 400m2t uso comercial/hotel
Ocupación máxima	20% uso agrícola 5% vivienda 20% comercial hotel		0,45% uso agrícola 0,29 % uso vivienda 0,16 % uso comercial hotelero
Separación casco urbano	5 m		2000 m
Separación lindero privado			
Separación entre edificios	No procede		No procede
Profundidad edificable	No se define		No procede
Retranqueos			
Usos predominantes	Agropecuario		agropecuario
Usos compatibles	Residencial Hotel Comercial		residencial Hotel Comercial
Usos prohibidos	No se define		No procede
Tipología de la edificación	Construcción agrícola Vivienda unifamiliar aislada		Construcción agrícola Vivienda unifamiliar aislada
Grado de protección	No se define		No procede

ANEXO 4: Flujo de caja del proyecto.



ANEXO 5: Representación gráfica del proyecto.

eco-Aldea Madre Tierra



* Representación gráfica con formas y proporciones aproximadas

